

Akceptuję  
19.11.2019

**BURMISTRZ MIASTA**

projekt Burmistrza

*Siedlecka*  
mgr Beata Siedlecka

Uchwała nr ...../...../2019

**Rady Miasta Dęblin**

z dnia ..... 2019 r.

W sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Dęblin na lata 2020-2025.

Na podstawie art. 18 ust 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2019 r. poz. 506 t.j. ze zm.) oraz art. 21 ust. 1 pkt. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobem gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 t.j. ze zm.), Rada Miasta uchwała, co następuje:

§ 1

Ustala się program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Dęblin na lata 2020-2025, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Traci moc uchwała nr III/10/2014 Rady Miasta Dęblin z dnia 30 grudnia 2014 r. w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Dęblin na lata 2014-2019.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Dęblin.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

RADCA PRAWNY

*Mazur*  
Justyna Mazur  
LB1770

**UZASADNIENIE**  
**DO PROJEKTU UCHWAŁY**  
**RADY MIASTA DĘBLIN**

w sprawie programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Dęblin na lata 2020 - 2025.

Uchwała została podjęta w związku z obowiązkiem wynikającym z art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zgodnie z ww. przepisem Rada Gminy uchwała wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Miasto Dęblin posiada i tworzy mieszkaniowy zasób, a zasady gospodarowania tym zasobem, określone zostały w opracowanym programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Dęblin na lata 2020 – 2025. Art. 21 ust 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego określa obligatoryjne elementy, które powinny zostać uwzględnione w uchwale w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Dęblin na lata 2020 - 2025 zawiera wszystkie niezbędne, wymagane ustawą zagadnienia. Podane w dokumencie prognozy dot. kosztów potrzeb remontowych, nakładów niezbędnych do utrzymania budynków i lokali w niepogorszonym stanie oraz wysokości kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego zostały dokonane w oparciu o dotychczasowe dane oraz analizę obowiązków wynikających z realizacji zadań własnych gminy, wyznaczonych celów i priorytetów oraz ich możliwości realizacyjnych.

Uchwała wypełnia ustawowy obowiązek nałożony na gminę, dlatego jej podjęcie jest zasadne.

## **Program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Dęblin na lata 2020-2025**

### **Postanowienia ogólne:**

Podstawowym celem i założeniem wieloletniego programu jest tworzenie warunków zapewniających członkom wspólnoty samorządowej zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, w szczególności gospodarstw domowych o niskich dochodach, efektywnego gospodarowania zapewniającego niezbędną dbałość o istniejący zasób mieszkaniowy, stanowiący istotną część majątku Miasta oraz budowę nowych mieszkań. Program zawiera tematykę ściśle określoną art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 t.j. ze zm.) zwaną w dalszej treści „ustawą”, a w szczególności:

- I. Prognozę wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy;**
- II. Analizę potrzeb remontowych i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;**
- III. Planowaną sprzedaż lokali w kolejnych latach;**
- IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu;**
- V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;**
- VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;**
- VII. Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne;**
- VIII. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.**



## I. Prognoza wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy

W skład mieszkaniowego zasobu Miasta Dęblin wchodzi lokales stanowiące własność Miasta znajdujące się zarówno w budynkach będących w całości własnością Miasta jak też lokale Miasta położone w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych. Strukturę istniejącego zasobu mieszkaniowego (ustalonego na dzień 01.01.2019 r.) przedstawiono w poniższych tabelach.

Tabela 1. Zestawienie lokali mieszkalnych stanowiących własność miasta, znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych

Lp.	Adres budynku	Powierzchnia ogółem [m <sup>2</sup> ]	Liczba lokali ogółem	Powierzchnia lokali Miasta	Liczba lokali Miasta	Liczba lokali sprzedanych
1	os. Wiślana 37	1 916,56	45	196,85	5	40
2	os. Wiślana 13	1 929,20	45	185,12	4	41
3	os. Wiślana 27	1 881,13	40	305,26	6	34
4	os. Wiślana 29	959,40	25	66,72	2	23
5	os. Wiślana 41	1 002,70	30	149,41	5	25
6	ul. Bankowa 21 A	973,41	23	70,80	1	22
7	ul. Bankowa 21 B	443,50	12	36,09	1	11
8	ul. Bankowa 21 C	790,50	18	145,64	3	15
9	ul. Podchorążych 4	728,31	18	295,41	8	10
10	ul. 15 P.P. Wilków 3A	850,84	16	330,72	7	9
11	ul Wiślana 67B	3 313,15	63	69,71	1	62
12	ul. Wiślana 71 A	424,16	10	43,50	1	9
13	ul. Wiślana 71 C	422,19	10	43,65	1	9
14	ul. Wiślana 71 D	428,65	10	39,09	1	9
15	ul. Dworcowa 1-3	540,60	11	230,78	5	6
16	ul. Dworcowa 7	471,77	14	128,11	6	8
17	ul. Dworcowa 13-15-17	1 126,12	24	237,07	5	19
18	ul. Dworcowa 19	124,78	2	56,96	1	1
19	ul. Dworcowa 21-23	586,30	14	40,60	1	13
20	os. Wiślana 15	1 184,11	30	74,68	2	28
21	os. Wiślana 21	1 170,34	30	91,33	3	27
22	ul. Podchorążych 8A lokale mieszkalne w części hotelowej <sup>1</sup>	1 895,20 278,40	39	- 134,06	-	39
<b>RAZEM</b>		<b>23 441,32</b>	<b>529</b>	<b>3 430,81</b>	<b>79</b>	<b>450</b>

<sup>1</sup> Własnością Miasta pozostaje dawna część hotelowa (278,40 m<sup>2</sup>, z której 144,34 m<sup>2</sup> wynajmuje Poradnia Psychologiczno Pedagogiczna, pozostała część o pow. 134,06 m<sup>2</sup> została przeznaczona dla osób ubiegających się o zawarcie umów najmu lokali mieszkalnych.

Lokale mieszkalne wynajmowane są przede wszystkim na czas nieoznaczony. Wolne i zwalniane lokale powinny przeznaczyć się do sprzedaży w drodze przetargu.

**Tabela 2. Lokale znajdujące się w budynkach stanowiących własność Miasta z wydzielonymi lokalami socjalnymi. Do lokali socjalnych zalicza się wolne i zwalniane przez dotychczasowych najemców lokale znajdujące się w niżej wymienionych budynkach.**

L.p.	Adres budynku	Powierzchnia ogółem [m <sup>2</sup> ]	Liczba lokali	Rok budowy	Wyposażenie w urządzenia techniczne
1	ul. Podchorążych 1	302,32	8	1961	brak
2	ul. Podchorążych 3	299,80	8	1962	brak
3	ul. Podchorążych 5	299,80	8	1963	brak
4	ul. Warszawska 77	111,25	4	1934	brak
5	ul. Grunwaldzka 2	262,57	8	1988	Instalacja wodociągowa
6	ul. 15 Pułku Piechoty Wilków 4	131,62	4	1920	Instalacja wod.-kan. c.o.
7	ul. Okólna 23	109,04	4	1934	Instalacja wodociągowa
8	ul. Podchorążych 4	101,40	3	1890	Instalacja wod.-kan.
9	ul. Asnyka 64	56,37	1	brak danych	Instalacja wod.-kan., c.o.
10	ul. Modrzycka 86	54,70	1	brak danych	Instalacja wod.-kan., c.o.
<b>RAZEM</b>		<b>1 728,87</b>	<b>49</b>	—	—

Umowy na lokale socjalne zawierane są na czas określony i mogą być przedłużane wyłącznie wówczas, gdy poziom dochodów gospodarstwa domowego nie przekracza dochodów ustalonych w Uchwale nr XLII/238/2013 Rady Miasta Dęblin z dnia 11 kwietnia 2013 r. w sprawie ustalenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Dęblin. Powyższe zestawienia wykazują, że Miasto posiada niewielki zasób mieszkaniowy, który z uwagi na planowaną sprzedaż lokali będzie mały. Szczególnie duże zapotrzebowanie występuje na lokale socjalne, a uwarunkowania społeczno-ekonomiczne i prawne zwiększają obowiązki gminy w zakresie zabezpieczenia lokali socjalnych dla osób które utraciły prawo do lokalu mieszkalnego.

## **Stan techniczny zasobów**

Stan techniczny budynków mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta jest zróżnicowany i zależy od wielu czynników, ich konstrukcji oraz wyposażenia w instalacje. Zasoby mieszkaniowe Miasta w większości znajdują się w budynkach ponad trzydziestoletnich i starszych. Struktura wielu zasobów mieszkaniowych świadczy pośrednio o standardzie, a bezpośrednio o potrzebach modernizacji i przebudowy. Kompletnie wyposażenie (gaz przewodowy, instalację c.o., c.w.u., wod.-kan.) posiada tylko budynek przy ul. Podchorążych 8A, w którym Miasto Dęblin ma niewielki udział. Pozostałe budynki położone w os. Wiślana zostały wybudowane w latach 1966-1981 a budynki przy ul. Bankowej w latach 1959-1963 wyposażone są odpowiednio: os. Wiślana: c.o., wod.-kan., gaz przewodowy, ciepła woda z gazowych piecyków; ul. Bankowa: gaz przewodowy, instalacja wod.-kan., ciepła woda z piecyków gazowych. W budynkach najstarszych o obniżonym standardzie wydzielono lokale socjalne. W większości są to budynki wymagające znacznych potrzeb remontowych i modernizacji.

## **II. Analizę potrzeb remontowych i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata**

Znajomość stanu technicznego własnych zasobów mieszkaniowych i systematyczne szacowanie stopnia zużycia budynków pozwala na racjonalne planowanie remontów bieżących i kapitalnych oraz prawidłowe zarządzanie substancją mieszkaniową. Czynniki mającymi istotny wpływ na stan techniczny budynku są między innymi wiek budynku, rodzaj zabudowy, rodzaj pokrycia dachu, sposób utrzymania budynków i sposób ich użytkowania, a także co najważniejsze wysokość środków finansowych przeznaczanych na wykonywanie koniecznych remontów.

Mając powyższe na uwadze uważa się za celowe i konieczne przeprowadzenie w części budynków stanowiących własność i współwłasność Miasta Dęblin inwestycji i remontów w takim zakresie, żeby ze względu na stan techniczny, powyższe nieruchomości mogły w okresie obowiązywania niniejszego programu osiągnąć jak najlepszy stan techniczny. Zakłada się systematyczną poprawę stanu technicznego zasobu mieszkaniowego Miasta Dęblin z uwzględnieniem pierwszeństwa realizacji przyjętych wcześniej działań, których celem jest zapewnienie bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Priorytetem przy realizacji inwestycji i remontów nieruchomości będzie w pierwszej kolejności usuwanie stanów awaryjnych zagrażających życiu i bezpieczeństwu mieszkańców i ich mienia oraz konstrukcji technicznej budynku, a w dalszej kolejności działań podnoszących standard zamieszkania (modernizacja budynków).

Za cel polityki remontowej nieruchomości przyjmuje się:

- I. doprowadzenie do wyrównania stanów technicznych wszystkich budynków stanowiących mieszkaniowy zasób gminy, poprzez przyjęcie zasady iż nakłady na remonty pozwolą na utrzymanie budynków w stanie nie pogorszonym, a budynki będą posiadać sprawnie działające instalacje wodociągowe, kanalizacyjne, bezpieczną instalację elektryczną odpowiadającą aktualnym wymogom technicznym oraz jak najniższe zużycie ciepła będące wynikiem dokonanej termomodernizacji budynków;
- II. określenie priorytetowych kierunków w zakresie remontów mieszkaniowego zasobu gminy zmierzających do stałego podnoszenia nakładów finansowych na remonty, które pozwolą uniknąć wydawania środków finansowych na usuwanie stanów awaryjnych a także tworzenie ram prawnych dla podmiotów odpowiedzialnych za stan techniczny zasobu umożliwiającym podejmowanie odpowiedzialnych decyzji w zakresie kolejności wykonywania robót ich celowości oraz przyjmowania odpowiedzialności za podejmowane decyzje.

Szczegółowe potrzeby remontowe nieruchomości stanowiących własność i współwłasność gminy na każdy rok kalendarzowy określane będą w oparciu o przeglądy stanu technicznego budynków tak, aby środki finansowe niezbędne dla realizacji najpilniejszych działań, mogły zostać zabezpieczone w budżecie gminy na kolejny rok.

Diagnozę potrzeb w zakresie nakładów inwestycyjnych i remontowych oraz potrzeby finansowe wynikające ze stanu technicznego budynków stanowiących własność Miasta Dęblin przedstawia tabela nr 3. Oceny stanu technicznego budynków będą sporządzane w każdym roku kalendarzowym w oparciu o przepisy ustawy prawo budowlane. Za sporządzenie oceny stanu technicznego oraz corocznych harmonogramów remontów budynków mających na celu poprawę ich stanu technicznego odpowiedzialny jest zarządca budynków.



**Tabela 3. Harmonogram robót planowanych do wykonania w zakresie remontów budynków stanowiących własność Miasta.**

L.p.	Adres budynku	Ogólny zakres planowanych prac remontowych	Planowana realizacja					
			2020	2021	2022	2023	2024	2025
1	ul. Podchorążych 1, 3, 5	Wymiana stolarki okiennej		X				
		Wymiana drzwi zewnętrznych	X		X			
		Wykonanie remontu elewacji z odwodnieniem					X	
2	ul. 1-go Maja 83	Termomodernizacja		X				
		Remont schodów zewnętrznych, opaska					X	
		Remont klatki schodowej				X		
3	ul. Grunwaldzka 2	Wymiana instalacji elektrycznej na klatce schodowej	X					
		Wymiana pokrycia dachu, kominy, rynny, obróbki				X		
		Remont elewacji						X
4	ul. Okólna 23	Wymiana okien	X				X	
		Remont elewacji		X				
		Konserwacja pokrycia dachowego	X					
5	ul. Warszawska 77	Remont klatki schodowej						X
		Wymiana okien				X		
		Wymiana pieca grzewczego		X				
6	ul. 15 Pułku Piechoty Wilków 4	Wymiana pokrycia dachowego						X
		Remont elewacji			X			

### III. Planowana sprzedaż lokali w kolejnych latach.

Prognozę wielkości mieszkaniowego zasobu miasta z uwzględnieniem przewidywalnej sprzedaży w rozbiciu na poszczególne lata przedstawia poniższa tabela

Tabela 4. Prognoza zmian wielkości zasobu mieszkaniowego w latach 2020-2025 z uwzględnieniem przewidywanej sprzedaży lokali mieszkalnych (prognozą objęto tylko lokale mieszkalne będące w zasobie. Lokale socjalne nie są przewidziane do sprzedaży).

L.p.	Rok	Liczba lokali na początek danego roku	Ilość lokali planowana do zbycia w danym roku (wykup, sprzedaż)	Liczba lokali mieszkalnych na koniec danego roku
1	2020	74	2	72
2	2021	72	2	70
3	2022	70	2	68
4	2023	68	2	66
5	2024	66	2	64
6	2025	64	2	62

Prognozę sprzedaży opracowano w oparciu o ilość lokali sprzedawanych w ostatnich 4 latach poprzedzających opracowanie programu. Przy wykupie lokali przez najemców stosowane są obowiązujące zasady bonifikat. Docelowo przewiduje się sprzedaż wszystkich lokali mieszkalnych w wielorodzinnych budynkach wspólnot mieszkaniowych, których miasto jest członkiem. Sprzedaż lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Dęblin odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach, w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz według zasad określonych odrębnymi uchwałami Rady Miasta Dęblin.

Celem sprzedaży lokali mieszkalnych powinno być:

- 1) przemyślana prywatyzacja zasobu mieszkaniowego;
- 2) pozyskiwanie środków na nowe budownictwo i inne cele inwestycyjne w posiadanym zasobie, m.in. na remonty zasobów.

Racjonalne gospodarowanie mieszkaniowym zasobem miasta poprzez żądanie w przypadku zbycia lokalu – zwrotu udzielonej bonifikaty w przypadkach przewidzianych w ustawie o gospodarce nieruchomościami a także wychodzenie ze współwłasności w przypadkach gdzie udział gminy jest mniejszy i istnieje taka możliwość. Prywatyzacja zasobu polegać będzie na kontynuowaniu obecnej formy zbywania lokalu tj. na możliwości wykupu lokali mieszkalnych przez ich najemców, dopuszczając jednocześnie wprowadzenie zmiany w obowiązujących przepisach dotyczących możliwości dokonywania sprzedaży lokali i budynków na rzecz osób trzecich, w przypadku nie skorzystania z możliwości preferencyjnego wykupu lokalu przez najemcę.

Wyłącza się ze sprzedaży na rzecz najemców:

- 1) lokale socjalne i budynki z lokalami o standardzie lokali socjalnych, które po zwolnieniu ich przez dotychczasowych najemców przeznaczone będą na lokale socjalne lub pomieszczenia tymczasowe;
- 2) lokale w budynkach stanowiących wyłączną własność gminy;
- 3) lokale w budynkach przeznaczonych do remontu kapitalnego i rozbiórki;
- 4) lokale zadłużone;
- 5) lokale, których najemcy korzystają z dodatku mieszkaniowego przez okres co najmniej 12 miesięcy przed datą złożenia wniosku o wykup.

Miasto Dęblin może również odmówić sprzedaży lokali w innych uzasadnionych przypadkach, w szczególności w przypadku gdy sprzedaż będzie sprzeczna z interesem gminy. Zakłada się, iż w każdym kolejnym roku kalendarzowym objętym kolejnym wieloletnim programem gospodarowania zasobem mieszkaniowym Miasta Dęblin może następować sukcesywne zbywanie lokali mieszkalnych zgodnie ze złożonymi wnioskami na rzecz ich najemców.

#### **IV. Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu**

Wpływy z czynszów są głównym źródłem finansowania i utrzymywania budynków. Z ekonomicznego punktu stawki powinny być ustalane na poziomie rzeczywistych kosztów utrzymania. Zasady polityki czynszowej powinny prowadzić do takiego kształtowania stawek czynszowych, które pozwoliłyby pokryć przynajmniej koszty bieżącego utrzymania budynków, przy czym należy również brać pod uwagę względy sytuacji lokalnej. Ustalenie stawek czynszu na maksymalnym poziomie 3% wartości odtworzeniowej lokalu pozwoliłoby zapewnić samowystarczalność finansową gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta. Czynsze ustalane dla zasobów nie mogą przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej w skali roku. Podwyższanie czynszu lub innych opłat niezależnych od właściciela może być dokonywane raz w roku. Stawkę bazową czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustala Burmistrz Miasta Dęblin.

Stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali uwzględniać będą czynniki podwyższające lub obniżające wartość użytkową lokalu, a w szczególności:

1. Za czynniki podwyższające stawkę bazową czynszu w [%] przyjmuje się:
  - 1) za lokal znajdujący się na I i II piętrze – 2,5%
2. Za czynniki obniżające stawkę bazową czynszu w % przyjmuje się:
  - 1) lokal bez wyposażenia w c.w.u. – 12,5%;
  - 2) lokal bez wyposażenia w c.o. – 12,5%;
  - 3) lokal bez wyposażenia w gaz przewodowy – 12,5%;
  - 4) lokal bez wyposażenia w łazienkę – 7,5%;
  - 5) lokal bez wyposażenia w w.c. – 5%;

- |   |         |
|---|---------|
| 6) lokal bez urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych   | – 15%;  |
| 7) lokal z kuchnią bez naturalnego oświetlenia  | – 5%;   |
| 8) lokal znajdujący się na parterze:  |         |
| a) w budynku podpiwniczonym   | – 2,5%; |
| b) w budynku bez piwnic   | – 5%.   |
| 9) lokal znajdujący się na IV lub wyższym piętrze w budynku bez windy                             | – 2,5%; |
| 10) lokal w suterenie lub na poddaszu   | – 15%;  |
| 11) mieszkanie przeznaczone do rozbiórki  | – 15%;  |
| 12) mieszkanie wspólne – zamieszkałe przez więcej niż jednego najemcę na podstawie odrębnych umów | – 15%;  |
| 13) lokal wyposażony we wspólną łazienkę z ubikacją   | – 2,5%. |
3. Maksymalna obniżka czynszu nie może przekroczyć 70% stawki bazowej.

Dla lokali socjalnych ustala się stawkę czynszu w wysokości 50% stawki najniższego czynszu obowiązującego w gminnym zasobie mieszkaniowym. Wysokość maksymalnej stawki bazowej czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, za wynajmowane lokale w latach 2020 – 2025 nie może przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych.

#### **Warunki obniżania czynszu.**

Najemcom lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta, o niskich dochodach, Burmistrz może udzielić obniżki czynszu według poniższych zasad:

1. Obniżka czynszu przysługuje najemcom, jeżeli średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie ostatnich 3 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku o obniżenie czynszu nie przekracza 50% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 20% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym;
2. Kwota obniżki czynszu naliczanego uzależniona jest od wysokości osiągniętego dochodu najemcy.

Poziomy obniżki czynszu pokazuje tabela nr 5

**Tabela 5. Poziomy obniżki czynszu**

<b>Dla gospodarstw jednoosobowych i w przypadku osób samotnie wychowujących dzieci</b>	
<b>Dochód</b>	<b>Wysokość obniżki czynszu</b>
Do 50% najniższej emerytury	20%
Od 51% do 60% najniższej emerytury	10%
<b>Dla gospodarstw wieloosobowych</b>	
<b>Dochód</b>	<b>Wysokość obniżki czynszu</b>
Do 20% najniższej emerytury	20%
Od 21% do 30% najniższej emerytury	10%

**V. Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach.**

1. Zarządzanie lokalami i nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy definiuje się jako podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu w szczególności:
  - 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;
  - 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;
  - 3) zapewnienia właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego;
  - 4) bieżące administrowanie nieruchomością;
  - 5) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem.
2. Czynności związane z zarządzaniem i administrowaniem mieszkaniowym zasobem Miasta Dęblin wykonuje obecnie Miejski Zakład Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. w Dęblinie, której Miasto Dęblin jest 100% udziałowcem.
3. Zarządzanie zasobem mieszkaniowym miasta prowadzone jest przez Miejski Zakład Gospodarki Komunalnej Sp z o.o. w Dęblinie w oparciu o roczną umowę o świadczenie szczegółowo opisanych usług.
4. Zakłada się iż w okresie obowiązywania niniejszego Programu mogą zostać podjęte działania mające na celu optymalizację kosztów i poprawę efektywności świadczonych usług w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy dopuszczając w przyszłości możliwość zmiany zasad zarządzania przez obecny podmiot.

## **VI. Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach**

1. Źródłami finansowania gospodarki mieszkaniowej są wpływy:
  - 1) z czynszów za lokale mieszkalne;
  - 2) z czynszów za lokale użytkowe.
2. Źródłem finansowania gospodarki mieszkaniowej mogą być:
  - 1) środki uzyskane ze sprzedaży lokali mieszkalnych;
  - 2) środki uzyskane ze sprzedaży lokali użytkowych;
  - 3) dotacje celowe z budżetu państwa przyznawane gminom na podstawie art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatora, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
  - 4) środki pozyskane z unijnych funduszy pomocniczych;
  - 5) z innych środków zewnętrznych np. funduszu konserwatora zabytków.
3. W nadzwyczajnych przypadkach przewiduje się dofinansowanie gospodarki mieszkaniowej z budżetu Miasta w szczególności:
  - 1) w razie konieczności natychmiastowego wykonania remontu, z uwagi za zagrożenie życia lub zdrowia ludzi;
  - 2) w przypadku zagrożenia utraty lub uszkodzenia mienia;
  - 3) gdy remont ma być finansowany w części poprzez środki zewnętrzne;
  - 4) w innych przypadkach losowych.
4. Miasto pozyskiwać będzie środki zewnętrzne mające na celu wsparcie realizacji budownictwa socjalnego.

## **VII. Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.**

W programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta trudno jest określić szczegółowo wydatki na lata 2020-2025. Określenie konkretnych zadań i nakładów objętych programem a także wynikłych w trakcie ustalane jest w skali roku. Prawidłowa realizacja zadań zawartych w planach gospodarczych jest zależna przede wszystkim od środków finansowych jakimi będzie dysponowało Miasto w ciągu najbliższych lat. Nałożenie na gminy przez politykę państwa dodatkowych obowiązków finansowych należących do zadań własnych gminy spowodowało, że wydatki w budżecie Miasta zabezpieczane są w zasadzie środki na bieżące utrzymanie zasobów w wysokości około 1,5% ogółu wydatków. Natomiast środki przeznaczone na remonty nie pokrywają w pełni potrzeb do realizacji programu.

Gospodarowanie gminnymi udziałami w budynkach wspólnot mieszkaniowych nie zależy wyłącznie od woli Miasta. Sytuacja taka ma miejsce szczególnie we wspólnotach, w których udziały Miasta są mniejsze niż 50%. Fakt ten ma duże znaczenie, gdyż koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi są główną pozycją kosztów utrzymania zasobu mieszkaniowego Miasta.

Tabela 6. Planowane koszty utrzymania zasobu Mieszkaniowego Miasta Dęblin na kolejne lata

L.p.	Rodzaj kosztów	Planowane nakłady roczne [tys. zł]					
		2020	2021	2022	2023	2024	2025
1.	<b>Koszty zarządu nieruchomością w tym:</b>						
a)	fundusz eksploatacyjny	63	61	59	57	55	53
b)	fundusz remontowy	110	100	90	80	70	60
	<b>Razem:</b>	<b>173</b>	<b>161</b>	<b>149</b>	<b>137</b>	<b>125</b>	<b>113</b>
2.	<b>Koszty utrzymania lokali Miasta (lokale socjalne i mieszkalne)</b>						
a)	administrowanie i utrzymanie lokali	160	155	150	145	140	135
b)	remonty	45	40	35	35	30	25
c)	odszkodowania za niedostarczenie lokali socjalnych dla osób, w stosunku do których sąd orzekł o eksmisji z prawem do lokalu socjalnego	150	150	150	150	150	150
	<b>Razem:</b>	<b>355</b>	<b>345</b>	<b>335</b>	<b>330</b>	<b>320</b>	<b>310</b>
	<b>Łącznie</b>	<b>528</b>	<b>506</b>	<b>484</b>	<b>467</b>	<b>445</b>	<b>423</b>

#### VIII. Opis innych działań mających na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

1. W celu poprawy wykorzystania i racjonalizacji gospodarstwa mieszkaniowym zasobem gminy planuje się w okresie obowiązywania niniejszego programu:
  - 1) weryfikacje umów najmu i wypowiedanie ich najemcom, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe;
  - 2) wdrażanie systemu wielopłaszczyznowej zamiany lokali mieszkalnych służącej do realizacji celów jakimi są:
    - a) racjonalne przeprowadzanie napraw i remontów lokali mieszkalnych poprzez dostarczenie lokali zamiennych najemcy w każdym przypadku, gdy rodzaj naprawy lub remontu wymaga przeniesienia do lokalu zamiennego na czas jego trwania;

- b) likwidacja dysproporcji między powierzchnią lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów zasobów mieszkaniowych, ilością osób w nich zamieszkałych a dochodami ich gospodarstw domowych i możliwościami bieżącego regulowania opłat związanych z najmem lokalu tj. czynsz oraz różne opłaty niezależne.
- 3) podjęcie działań zmierzających do zwalniania lokali wyodrębnionych z mieszkaniowego zasobu Miasta jako lokale socjalne, a zajmowanych jeszcze przez osoby o wyższym dochodzie poprzez proponowanie im innych lokali o lepszym standardzie – w celu powiększenia zasobu lokali socjalnych;
  - 4) podjęcie działań zmierzających do wychodzenia ze współwłasności poprzez sprzedaż lokali mieszkalnych ich najemcom, a w przypadku odmowy nabycia lokalu przekwaterowanie do innego lokalu w miarę możliwości gminy i sprzedaż tego lokalu na wolnym rynku w drodze przetargu;
  - 5) zmniejszenie liczby dłużników i listy potencjalnych osób oczekujących na lokale socjalne poprzez skuteczną windykację należności czynszowych;
  - 6) monitorowanie potrzeb lokalowych mieszkańców w związku z wypowiedaniem umów najmu lokali mieszkalnych w świetle art. 11 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów;
  - 7) pozyskanie zewnętrznych środków finansowych na budownictwo socjalne i komunalne.
2. W celu pozyskania dodatkowych lokali mieszkalnych do mieszkaniowego zasobu gminy:
- 1) dopuszcza się wynajem lokali mieszkalnych i ich nabywanie na własność od różnych podmiotów dysponujących mieszkaniami, w tym od właścicieli mieszkań na rynku wtórnym i od spółdzielni mieszkaniowych;
  - 2) nabywanie budynków mieszkalnych – wykończonych lub będących w trakcie realizacji;
  - 3) przeznaczenie terenów gminnych pod budownictwo mieszkaniowe realizowane przez różne podmioty gospodarcze;
  - 4) rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i adaptację na cele mieszkalne pomieszczeń wspólnego użytku w budynkach stanowiących własność miasta, które obecnie nie spełniają kryteriów umożliwiających włączenie ich do mieszkaniowego zasobu miasta;
  - 5) zapewnienie rezerwy terenowej dla nowego budownictwa;
  - 6) inwestowanie w uzbrojenie terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe.